

**Bail commercial : L'indemnité
d'éviction pour démolition
devient exigible si le bailleur ne
commence pas les travaux dans
les deux mois suivant l'éviction
(CA. com. Casablanca 2024)**

Identification			
Ref 56699	Juridiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4334
Date de décision 20240919	N° de dossier 2024/8219/2958	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Obligations du Bailleur, Baux		Mots clés Obligations du bailleur, Loi 49-16, Indemnité d'éviction, Éviction pour démolition et reconstruction, Demande en paiement de l'indemnité, Délai de deux mois, Confirmation du jugement, Commencement des travaux, Charge de la preuve, Cause étrangère, Bail commercial	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce se prononce sur les conséquences du défaut de commencement des travaux par le bailleur après l'éviction du preneur pour cause de démolition et de reconstruction. Le tribunal de commerce avait condamné le bailleur au paiement de l'indemnité d'éviction intégrale et rejeté sa nouvelle demande d'expulsion pour non-paiement des loyers.

L'appelant soutenait, d'une part, qu'une nouvelle demande d'expulsion pour un motif distinct demeurerait recevable et, d'autre part, que l'obligation de commencer les travaux dans le délai de deux mois prévu par l'article 10 de la loi 49-16 était suspendue en raison de l'impossibilité matérielle de démolir l'immeuble. La cour écarte la demande d'expulsion en relevant qu'elle est devenue sans objet dès lors que le preneur avait déjà quitté les lieux en exécution d'une précédente décision.

Elle ajoute que la mise en demeure, qui ne visait que le paiement des loyers, ne satisfaisait pas aux exigences de l'article 26 de la loi 49-16 pour fonder une telle demande. S'agissant de l'indemnité d'éviction, la cour retient que le bailleur, qui reconnaît ne pas avoir commencé les travaux dans le délai de deux mois suivant l'éviction, ne rapporte pas la preuve que ce retard serait dû à une cause qui lui est étrangère.

La simple allégation de l'existence d'autres procédures d'éviction en cours, sans démonstration de leur impact contraignant, ne suffit pas à caractériser une telle cause. Dès lors, le preneur est bien fondé à réclamer l'indemnité intégrale en application de l'article 10 de la loi précitée.

Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدمت شركة ت. بواسطة دفاعها بمقال استثنائي مؤدى عنه الصائر القضائي بتاريخ 20/05/2024 تستأنف بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 24/03/2022 تحت عدد 3558 ملف عدد 98/8219/2022 و القاضي في الطلب الأصلي بالحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعية مبلغ (5000) درهم برسوم الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2021 إلى متم نونبر 2021 وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل في حدود أداء واجبات الكراء، وبأدائه لها مبلغ 1000 درهم تعويضا عن التماطل وتحميل المدعى عليه الصائر ورفض باقي الطلب.

و في الطلب المضاد بالحكم على المدعى عليها فرعيا بتنفيذ مقتضيات الحكم تحت عدد 9665 بتاريخ 2019/10/22 في الملف رقم 2019/8206/2909 المؤيد استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1379 بتاريخ 2020/06/17 في الملف رقم 2020/8206/101، وذلك بأدائها للمدعي فرعيا مبلغ التعويض الكامل المستحق والمحدد في مبلغ (260000 درهم) وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر ورفض باقي الطلب.

في الشكل:حيث إنه لا دليل بالملف عل تبليغ الطاعنة بالحكم المستأنف مما يكون الاستئناف قد قدم داخل الاجال المنصوص عليها قانونا كما جاء مستوفيا لباقي الشروط الشكلية المتطلبة قانونا من صفة وأداء فهو مقبول .

و في الموضوع :

حيث يستفاد من وثائق الملف و الحكم المستأنف أن المستأنفة تقدمت بواسطة دفاعها بمقال أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء عرضت فيه أن المدعى عليه يكتري منها محلا تجاريا يحمل رقم 17 شارع سيدي واصل هريات البيض أسفي بسومة شهرية محددة في 500 درهم ، الا انه تقاعس عن أدائها منذ فبراير 2021 فوجهت له انذارا من أجل أداء مبلغ 3000.00 درهم عن المدة من فبراير 2021 إلى متم يوليو 2021 توصل به شخصيا بتاريخ 02/09/2021 دون جدوى ، وأن التماطل في تسديد الكراء ثابت في حق المدعى عليه ويستوجب الحكم عليه بالأداء والإفراغ مع ما يترتب على ذلك قانونا والتمست الحكم على المدعى عليه بأداء مبلغ 5500.00 درهم عن واجب الكراء عن المدة من فاتح فبراير 2021 إلى متم 2021 بسومة شهرية قدرها 500.00 درهم وبإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المكروى له الكائن برقم 17 شارع سيدي واصل هريات البيض أسفي مع تعويض عن التماطل قدره 1000.00 درهم والكل تحت طائلة غرامة تهديدية لا تقل عن 2000.00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ من تاريخ الامتناع وبشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وبتحميل المدعى عليه الصائر. وأرفقت مقالها بنسخة انذار ومحضر تبليغه ونسخة قرار استئنافية.

وبناء على المذكرة الجوابية مع مقال مضاد المدلى بها من طرف نائب المدعى عليه مؤدى عنه الرسوم القضائية بالمحكمة الابتدائية بأسفي بتاريخ 02/03/2022 دفع في المذكرة الجوابية بعدم اختصاص المحكمة التجارية بالدار البيضاء للبت في طلب الأداء وأن المحكمة المختصة هي المحكمة الابتدائية بأسفي استنادا لمقتضيات المادة 27 من قانون المسطرة المدنية وان المدعية حاولت جعل

الاختصاص ينعقد للمحكمة التجارية للدار البيضاء بإضافة الإفراغ إلى جانب الأداء، وأن المحكمة سبق وان قضت بالإفراغ وان المدعية أفرغت المحل وانتهت العلاقة الكرائية ولا يمكن المطالبة بإفراغ فوق افراغ، وأن الأمر لا يعدو أن يكون المطالبة بالأداء ليس إلا ودعوى الأداء يعود فيها الاختصاص للمحكمة الابتدائية بأسفي ، مما يتعين معه التصريح بعدم الاختصاص المحلى واحالة ملف القضية على المحكمة الابتدائية بأسفي للاختصاص، وبخصوص طلب الافراغ تمسك المدعى عليه بكون المدعية سبق لها ان تقدمت بدعوى الإفراغ للهدم وإعادة البناء ، وأن حكما ابتدائيا صدر في الموضوع بتاريخ 22/10/2019 في الملف عدد 2909/8206/2019 قضى بإفراغ المدعي هو ومن يقوم مقامه من نفس المحل وتم تأييده بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 1379 الصادر بتاريخ 01/06/2020 في الملف التجاري عدد. وان حكم الإفراغ تم تنفيذه بموجب الملف التنفيذي عدد 14/12/2021 وان المدعى عليه أفرغ المحل بعد إيداعه المفاتيح لدى كتابة الضبط قسم التنفيذ – بالمحكمة الابتدائية بأسفي – وبالتالي لا يمكن البت من جديد في الإفراغ لعدم وجود عناصره أصلا والتمس تبعا لذلك التصريح برفض الطلب، وبخصوص الإنذار المدلى به دفع المدعى عليه بأنه لا يتضمن الإفراغ وإنما المطالبة بالأداء، وأن واجبات الكراء مرتبطة باستغلال المحل والحال أن المدعي قد أفرغ المحل وأصبح لا تربطه أية علاقة بالمدعية خاصة وان المحل قد اصبح لم قد أصبح مغلقا ومهجورا منذ صدور القرار الاستئنافي بالإفراغ والتمس التصريح برفض طلب الأداء والتعويض عن التماطل لعدم ثبوت واقعة التماطل وان القاعدة الكراء مطلوب وغير محمول، وفيما يخص الطلب المضاد عرض المدعي فرعيا ان المدعى عليها فرعيا استصدرت حكما ابتدائيا بتاريخ 22/10/2019 قضى بإفراغ المحل الذي يشغله للهدم وان هذا الحكم تم تأييده استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1379 الصادر بتاريخ 17/06/2020 وأنه بذلك فإن الحكم أصبح نهائيا لمدة تتجاوز سنة ونصف دون ان تبادر المدعية أصليا إلى إجراءات الهدم، وأنه منذ صدور القرار الإستئنافي ظل المحل موضوع طلب الهدم مغلقا و مهجورا ومهملا وأن المدعي فرعيا لم يتوصل بالإنذار للإفراغ إلا بتاريخ 03/11/2020 دون أن يكون مستغلا للمحل بعدما تم الحكم بإفراغه منه، وأنه بادر بإيداع مفتاح المحل بين يدي مأمور إجراءات التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بتاريخ 14/12/2021 ، و أنه مر أكثر من شهرين على إيداع المفتاح بقسم التنفيذ وإفراغ المحل إلا أن المدعى عليها فرعيا لم تبادر إلى مباشرة الشروع في البناء، وأنه استنادا لمقتضيات المادة 10 من قانون 49/16 فإن المدعى عليها فرعيا ملزمة بتنفيذ مقتضيات المادة السابعة وإجبارها على أداء وإيداع التعويض المحكوم به ابتدائيا حسب الحكم عدد 9665 الصادر بتاريخ 22/10/2019 في الملف عدد 2019/8206/02 والمؤيد استئنافيا بموجب القرار الاستئنافي عدد 1379 الصادر عن الاستئناف التجارية بتاريخ 17/06/2020 في الملف التجاري عدد 2020/8206/101، والتمس تبعا لذلك اعمال مقتضيات المادة 10 من قانون 16.49 وإلزام المدعى عليها فرعيا بإيداع وتنفيذ مقتضيات الحكم الابتدائي عدد 9665 الصادر بتاريخ 22/10/2019 والمؤيد استئنافيا بمقتضى القرار عدد 1379 الصادر بتاريخ 17/06/2020 طبقا لمقتضيات الفصل 7 من قانون 49/16 أو الإذن له بالرجوع والعودة للمحل إلى حين قيام المدعى عليها فرعيا بتنفيذ مقتضيات المثارة أعلاه، وتحميل المدعى عليها فرعيا الصائر. وأرفق مذكرته مع المقال المضاد بنسخة من قرار استئنافي وحكم ابتدائي ومحضر تنفيذ الافراغ.

وبناء على تعقيب دفاع المدعية بجلسة 17/3/2022 التمس رد مزاعم المدعى عليه لعدم جديتها و الحكم وفق الطلب و في المقال المضاد بعدم قبوله شكلا و برفضه موضوعا

و بتاريخ 24/3/2022 صدر الحكم المطعون فيه بالاستئناف:

أسباب الاستئناف

حيث تعيب الطاعنة على الحكم المطعون فيه خرق القانون و عدم البناء على أساس وانعدام التعليل ذلك ان المحكمة عللت قضائها استنادا الى مقتضيات المادة 10 من القانون 16/49 معتبرة أن التعويض الإحتمالي المحكوم به لفائدة المطعون ضده أصبح مستحقا له لعدم شروعه في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ ، في حين ان أشغال البناء تتوقف على افراغ جميع المحلات بالبنائية ككل وهدمها وهو أمر لن يتأتى بسبب وجود محلات تجارية مستغلة من طرف الغير هي في طور الإفراغ خاصة وأن رخصة البناء لا تتعلق فقط بمحل النزاع وانما بالعقار موضوع الرسم عدد 2/1757 كما هو ثابت من الأحكام المدلى بها بالملف ، وتنص المادة 11 على أنه يتعين على المكري إشعار المكري بتاريخ تمكينه من المحل الجديد داخل جل لا يتعدى 3 سنوات من تاريخ الإفراغ بعد الحصول على شهادة المطابقة ولا يحق له طلب التعويض إلا في حالة عدم تسليم المحل داخل أجل 3 سنوات ، و أن المحكمة الإبتدائية خالفت هذا المقتضى

فيما قضت به من الحكم عليها بتنفيذ التعويض الكامل له رغم عدم مرور أجل 3 سنوات ورغم تمسكها بكونه تعذر عليها الشروع في أشغال البناء لوجود مساطر إفراغ راجعة أمام المحكمة تتعلق بمحلات مجاورة ضمن نفس العقار والتي حرمتها مؤقتا من حقها في بناء العقار والإستفادة منه ، و أقر المطعون ضده أنه لم يغادر المحل إلا بتاريخ 14/12/2021 بتسليم المفاتيح بكتابة الضبط بأسفي دون أن يدلى بما يفيد تسليم المحل للطاعة حقيقة وفعلا وحيازتها له ، و أن الحكم الابتدائي تتبع أوجه استدلاله وخالف مقتضيات المادة 10 و 11 من القانون 49-16 فيما يتعلق باستيفاء أجل 3 سنوات للمطالبة بالتعويض مما يكون معه قد خرق القانون ولم يجعل لما قضى به من أساس ، علاوة على أن المحكمة وإن استجابت جزئيا للطلب فيما يخص الأداء وتبت لديها تماطل المطعون ضده وحكمت عليه بالتعويض إلا أنها ردت الشق المتعلق بالإفراغ لكونه قد تم إفراغ المحل بناء على مسطرة الهدم وإعادة البناء ، وأنه لا يوجد من الناحية القانونية ما يمنع الحكم عليه بالإفراغ لسبب آخر وضمن دعوى جديدة تتعلق بالتماطل في الأداء ما دام يستغل المحل دون أداء الكراء، مما يكون معه الحكم غير مؤسس من الناحية القانونية في هذا الشق خاصة وأن المحكمة تبت لديها سبب من الأسباب الموجبة للإفراغ دون تعويض وكان عليها تأسيسا عليه ترتيب الإفراغ ، و من جهة أخرى فإن الثابت من الوثائق المدلى بها بالملف وكذا الأحكام الصادرة بالإفراغ في مواجهة باقي المكترين بنفس العقار موضوع رخصة الهدم وإعادة البناء فإن الأشغال المرخص بها لا يمكن مباشرتها إلا بعد هدم البناية ككل بما في ذلك جميع المحلات التجارية المجاورة المكراة بنفس العقار ومن ضمنها محل النزاع ، وأنه إذا كان قد تأتى إفراغه فإن باقي المحلات التجارية هي موضوع مساطر راجعة مما يثبت بشكل لا جدال فيه استحالة الشروع في الأشغال مؤقتا إلى غاية الإخلاء التام للبناية وهدمها وهو ما تمسكت به الطاعة إلا أن المحكمة ردت على ذلك بعدم الإثبات رغم عدم منازعة المطعون ضده فيه وإقراره بأن العقار موضوع مساطر أخرى لنفس السبب مما يكون معه الحكم القاضي له باقتضاء التعويض الكامل رغم تعويضه عن أجل 3 سنوات من الكراء فضلا عن باقي المصاريف ناقص التعليل الموازي لإنعدامه ، ملتزمة الحكم بقبول الإستئناف وموضوعا إلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به من عدم الإستجابة لطلب الطاعة بالإفراغ والإستجابة للطلب المضاد وبعد التصدي الحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليه هو ومن يقوم مقامه من محل النزاع لثبوت التماطل عن أداء الكراء ورد طلبه المضاد لكونه سابقاؤه مع ما يترتب على ذلك قانونا.

وارفقت المقال بطي التبليغ و نسخة تبليغية و صور لقرارات محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المستأنف عليه بواسطة نائبه بجلسة 11/7/2024 جاء فيها ان مقتضيات المادة 10 من قانون 49/16 جاءت واضحة وهي انه إذا تعذر على المكري الشروع في البناء داخل أجل شهرين من تاريخ الإفراغ يحق للمكترى مقابل ذلك الحصول على التعويض وفق مقتضيات المادة 7 من نفس القانون وهو ما قضى به الحكم الابتدائي وكان بذلك وجيها ومطابقا للقانون ، وان الفقرة الثانية من المادة 10 من نفس القانون تلزم المكري باثبات سبب التأخير الخارج عن ارادته والمقصود به القوة القاهرة التي حالت دون القيام بالهدم أو ما شابه ذلك وليس إنتظار إفراغ المكترين المجاورين وإنتظار مساطر إفراغ أخرى قد تصدر لصالح المكري أو المكترى حسب الأحوال، فضلا عن ذلك فالمحلات مستقلة عن بعضها لكل محل رقم خاص به وأغلب المحلات قد تم إفراغها إلا المحلات المتواجدة في شارع آخر وهي على كل حال لا تحول دون هدم المحل موضوع النزاع أو غيره مادام قد تم إفراغه ولا يضر بالغير وهي كلها عوامل تدخل ضمن إرادة المكري لهدمها، اما وان يبقى المحل معلقا على حالته فقد وجد له المشروع حلا كاملا وواضحا ضمن الفقرة الأولى من المادة 10 من قانون 49/16 ، و ان المادة 11 التي تتمسك بها المستأنفة فقد جاءت لاحقة وتتحدث عن المحل الجديد أي بعد الهدم وتشبيد الجديد مكان المحل القديم أما وان هذا الأخير لم يتم هدمه أصلا ليحل محله المحل الجديد فإن مقتضيات المادة 10 هي التي تطبق في النازلة وهو ما سار عليه وقضى به الحكم الابتدائي ، كما زعمت الطاعة ان الحكم الابتدائي جاء عديم البناء على أساس وإنعدام التعليل بدعوى ان المحكمة وإن إستجابت جزئيا لطلبها فيما يخص الاداء إلا أنها ردت الشق المتعلق بالإفراغ لكونه قد تم إفراغ المحل بناء على مسطرة الهدم وإعادة البناء وإرتأت انه لا يوجد من الناحية القانونية ما يمنع الحكم بالإفراغ لسبب آخر حسب نظرها ، الا انه على عكس ما ذهب إليه الطاعة فهناك مقتضيات قانونية متعددة منها سبقية البت بالتعويض والإفراغ وهو الحكم الذي أصبح نهائيا بعد صدور القرار الإستئنافي عدد 1379 القاضي بالتأييد وهو حكم ملزم للطرفين، فلا يمكن له أن يطلب تعويضا آخر كما لا يمكن للمكرية أن تطلب العدول عن الإفراغ الأول للدخول إلى دعوى إفراغ ثان لا محل له من هذا فضلا عن أن لكل دعوى سبب وموضوع ومحل فأين إذن المحل الذي سيطاله الإفراغ مادام سبق وان قضى بإفراغه فلو تم الهدم في إبانته فكيف سيتم تنفيذ

الإفراغ الثاني الذي تلوح به المستأنفة فضلا عن أن لا إفراغ فوق إفراغ بين نفس الأطراف ونفس الموضوع والمحل ، و من جهة أخرى فإنه قد أفرغ المحل فإذا كان لازال مدينا بواجبات الكراء فالمستأنفة هي الأخرى مدينة بمبالغ أكبر ويمكن إجراء أية مقاصة وبالتالي فحقوقها لا زالت مضمونة مادام ان مبلغ التعويض المحكوم به بين يديها اما إدعاءها بأنه لم يدل بما يفيد تسليم المحل لها فهو ادعاء باطل يتم عن سوء نيتها في التقاضي ، اذ أدلى بمحضر رسمي يفيد إيداع مفتاح المحل بين يدي مأمور إجراء التنفيذ بالإفراغ بعدما تم إشعاره بالإفراغ ، حيث بادر إلى تسليم المفتاح مباشرة بتاريخ 2021/12/14 وان المستأنفة حازت المحل وغيرت أقاله وتركته عرضة للإهمال وهو مستقل عن باقي المحلات الأخرى وهي عبارة عن مجموعة دكاكين لا بناء فوقها أي بمعنى ان جميع المحلات سفلية ومستقلة ومع ذلك لم يتم الشروع في الهدم ، وبالتالي أصبحت مقتضيات المادة 10 من قانون 16/49 قائمة تشفع له بالمطالبة بتنفيذ الحكم السابق القاضي له بالتعويض ، و يظهر ان المستأنفة إستأنفت الحكم من أجل الإستئناف ليس إلا لأجل المماطلة والتسويف وتجريده من حقوقه في ممارسة تجارته بعد ان توقف عن نشاطه التجاري لمدة طويلة في إنتظار ان تقوم الطاعنة بالهدم ثم البناء و ما يليها من مساطر أخرى وهو الامر الذي عرض مصالحه لأضرار فادحة كما عرض عماله للبطالة في إنتظار ان تقوم المستأنفة بالمبادرة للهدم والبناء، وبالتالي فإن مماطلتها يجب ان تعامل بنقيض القصد ، ملتصقا بتأييد الحكم الابتدائي مع ابقاء الصائر على المستأنفة.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المستأنفة بواسطة نائبها بجلسة 12/09/2024 جاء فيها انه و خلافا لمزاعم المطعون ضده فإنه لا يحق له المطالبة بالتعويض الكامل وفق مقتضيات المادة 7 من القانون 16/49 إلا بعد عدم تسليمه المحل داخل أجل 3 سنوات من تاريخ إفراغه ، ما لم تكن أسباب التأخير خارجة عن إرادة المكثري حسب ما تنص عليه المادة 11 في فقرتها الأخيرة ، و أن المستأنف عليه لم يثبت انقضاء 3 سنوات عن افراغه فضلا على أنالمحل يتواجد ببنائة بها محلات تجارية هي موضوع مساطر بالإفراغ راجئة، و أنه يستحيل من الناحية العملية هدمه منفردا لأن من شأن ذلك الحاق الضرر بباقي المحلات الشيء الذي يستوجب افراغ العقار برمته وهدمه كاملا للشروع اشغال البناء ، و أنها على مستعدة لذلك فور الإخلاء الكلي للعقار ولم يكن بوسعها استباق ذلك والنزاع معروض على المحكمة التي لها وحدها اختصاص الحكم بالإفراغ وتنفيذه دون غيرها ولا دخل لها في ذلك حيث تضررت بدورها، و إن مزاعم المطعون ضدها غير مؤسدة من الناحية القانونية والواقعية مما يتعين معه استبعادها وعدم اعتبارها ، ملتصقا برد كافة مزاعم المستأنف عليه لعدم جديتها وبعد التصدي الحكم وفق المقتضى القانوني مع ما يترتب على ذلك قانونا

و بناء على إدراج القضية بجلسة 12/9/2024 التي بالملف بمذكرة تعقيبية لدفاع المستأنفة المذكورة أعلاه تسلّم نسخة دفاع المستأنف عليها فتقرر اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة للنطق بالقرار لجلسة 19/09/2024 .

محكمة الاستئناف

حيث انه بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من انعدام التعليل بدعوى عدم استجابة الحكم لطلبها الرامي الى الافراغ و انه لا يوجد ما يمنع الحكم بالافراغ لسبب اخر ، فان الثابت من وثائق الملف ان الطاعنة استصدرت الحكم عدد 9665 بتاريخ 22/10/2019 ايد استئنافا بقرار عدد 1379 بتاريخ 17/6/2020 قضى لها بافراغ المستأنف عليه للهدم و إعادة البناء فقام هذا الأخير بتنفيذه بتسليم المفاتيح بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية باسفي بتاريخ 14/12/2021 وهو تسليم قانوني و فعلي مرتب لاثاره القانونية ، و ان الدعوى المرفوعة بالافراغ لسبب اخر وهو التماطل كانت بتاريخ 3/11/2022 أي بعد افراغ المكثري من المحل تنفيذا للحكم المذكور المؤسس على سبب الهدم و إعادة البناء ، مما يبقى معه طلب الافراغ اصبح غير ذي موضوع ، فضلا عن الإنذار الموجه الى المستأنف عليه لا يتضمن الافراغ و لميمنح أي اجل بخصوصه وانما اشير فيه أداء واجبات الكراء فقط خلافا لما تم التنصيص عليه في المادة 26 من قانون 49/16 ، و يكون الحكم صادف الصواب في رفضه للطلب و معللا بما فيه الكفاية ويتعين رد الدفع لعدم ارتكازه على أساس من القانون

و حيث بخصوص ما تنعاه الطاعنة على الحكم من خرق المادتين 10 و 11 من قانون 49/16 لما عللت قضاءها بكون التعويض الاحتمالي المحكوم به لفائدة المطعون ضده اصبح مستحقا له لعدم شروعه في البناء داخل اجل شهرين من تاريخ الافراغ ، في حين تمسكت امامها بان اشغال البناء تتوقف على افراغ جميع المحلات بالبنائة و هدمها وهو امر يتعذر بسبب وجود محلات تجارية في طور الافراغ ، علاوة على عدم مرور اجل 3 سنوات المنصوص عليه بمقتضى المادة 11 من نفس القانون ، فان الثابت من وثائق الملف ان

المستأنفة لئن استدلت بقرارات لمحكمة الاستئناف قضت بتأييد احكام ابتدائية بافراغ محلات أخرى لنفس المكريّة لفائدة مكترين آخرين بنفس العنوان بسبب الهدم و إعادة البناء فانها لم تثبت ان المحلات لازالت لم تفرغ بعد و سبب عدم افراغها لتمكين المحكمة من بسط رقابتها على سبب التاخير هل هو خارج إرادة المكريّة أم لا ، و مادامت المكريّة اقرت بعدم الشروع في البناء داخل اجل شهرين دون اثبات تعذر ذلك لسبب خارج عن ارادتها كما تنص على ذلك مقتضيات المادة 10 من قانون 49/16 فانه يحق للمكترين الحصول على التعويض وفق ما اقره القرار الاستئنافي عدد 1380 و تكون بذلك محكمة البداية قد طبقت صحيح القانون لما قضت بأداء المكريّة للمكترين مبلغ التعويض استنادا للمادة المذكورة

و حيث ترتيبا لما ذكر تبقى دفع المستأنفة غير مؤسّسة و يتعين معه رد الاستئناف و تأييد الحكم المستأنف و إبقاء الصائر على رافعه .

لهذه الأسباب

تصرح محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء وهي تبت علنيا انتهائيا و حضوريا .

في الشكل : قبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف مع إبقاء الصائر على رافعه